

PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO

A Lei 31/2012, de 14 de Agosto, que reforma o regime do arrendamento urbano aprovado pela Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, e que entra em vigor em 12 de Novembro de 2012, veio introduzir no ordenamento jurídico o procedimento especial de despejo, com o fim de agilizar a desocupação do locado e a recolocação daquele no mercado de arrendamento.

Com a reforma operada, mantém-se a acção de despejo já existente, destinada a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento sempre que a lei imponha o recurso à via judicial para esse fim. Adicionalmente, é criado o já referido procedimento especial de despejo, que consiste num meio processual que se destina a efectivar a cessação do arrendamento, independentemente do fim a que se destina, quando o Arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou na data fixada por convenção entre as partes.

Através deste procedimento, além de requerer a efectivação da cessação do arrendamento, o requerente podem também, cumulativamente, pedir o pagamento de rendas, encargos ou despesas que corram por conta do Arrendatário.

Para assegurar a tramitação deste procedimento especial, é criado o Balcão Nacional do Arrendamento (BNA), o qual tem competência em todo o território nacional.

- **Procedimento especial de despejo**

Para dar início ao procedimento especial de despejo, deve o requerente apresentar requerimento, em modelo próprio para o efeito, junto do BNA. No requerimento, o requerente deverá, sob pena de aquele poder ser recusado:

- i) Identificar as partes;
- ii) Indicar o seu endereço de correio electrónico, se pretender receber comunicações por meios electrónicos;
- iii) Indicar o tribunal competente para apreciação dos autos se forem apresentados à distribuição;
- iv) Indicar o lugar onde deve ser feita a notificação;
- v) Indicar o fundamento do despejo e juntar,
 - a. Em caso de revogação, o contrato de arrendamento acompanhado do acordo revogatório celebrado entre as partes;
 - b. Em caso de caducidade pelo decurso do prazo não sendo o contrato renovável, o contrato escrito do qual conste a fixação desse prazo;
 - c. Em caso de cessação por oposição à renovação, o contrato de arrendamento acompanhado do comprovativo da comunicação de oposição à renovação;



IMOBILIÁRIO

É criado o já referido procedimento especial de despejo, que consiste num meio processual que se destina a efectivar a cessação do arrendamento, independentemente do fim a que se destina, quando o Arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou na data fixada por convenção entre as partes

- d. Em caso de denúncia por comunicação pelo Senhorio, o contrato de arrendamento acompanhado do comprovativo da comunicação ao Arrendatário;
- e. Em caso de resolução por comunicação, o contrato de arrendamento acompanhado do comprovativo da comunicação ao Arrendatário, bem como, quando aplicável, do comprovativo emitido pela autoridade competente, da oposição à realização da obra;
- f. Em caso de denúncia pelo Arrendatário por oposição à renovação ou por oposição à transição para o NRAU, o comprovativo da comunicação da iniciativa do Senhorio e o documento de resposta do Arrendatário;
- vi) Indicar o valor da renda;
- vii) Formular o pedido e, no caso de pedido para pagamento de rendas, encargos ou despesas, discriminar o valor do capital, juros vencidos e outras quantias devidas;
- viii) Juntar comprovativo do pagamento do imposto do selo;
- ix) Indicar que pretende proceder ao pagamento da taxa devida, ou, sendo o caso, indicar a modalidade de apoio judiciário concedido, bem como juntar documento comprovativo da respectiva concessão;
- x) Designar o agente de execução ou o notário competente para proceder à desocupação do locado;
- xi) Designar agente de execução para proceder à execução para pagamento das rendas, encargos ou despesas em atraso, nos casos em que seja designado notário para proceder à desocupação do locado ou este venha a ser competente;
- xii) Assinar o requerimento.

O procedimento considera-se iniciado na data do pagamento da taxa devida ou na data da junção do documento comprovativo do pedido ou da concessão de apoio judiciário.

As rendas que se forem vencendo na pendência do procedimento especial de despejo devem ser pagas ou depositadas.

O procedimento especial de despejo extingue-se pela desocupação do locado, por desistência do requerente até à dedução da oposição ou na sua falta, até ao termo do seu prazo, ou por morte do requerente ou do requerido.

Depois de receber o requerimento o BNA expede notificação para o requerido para este, no prazo de 15 dias, i) desocupar o locado e, sendo caso disso, pagar ao requerente a quantia pedida, acrescida da taxa por ele liquidada, ou ii) deduzir oposição à pretensão ou requerer o diferimento da desocupação do locado.

- Não dedução de oposição ou não pagamento ou depósito das rendas que se forem vencendo

Se depois de notificado pelo BNA, o requerido não deduzir oposição no respectivo prazo ou esta se dever ter por não deduzida, ou se na pendência do procedimento especial de despejo o requerido não proceder ao pagamento ou depósito das rendas que se forem vencendo, o BNA converte o requerimento de despejo em título para desocupação do locado, o qual é disponibilizado ao requerente e ao agente de execução, notário ou oficial de justiça designado, consoante os casos, para que este tome posse do imóvel.

- Dedução de oposição

Deduzida oposição pelo requerido, no prazo de 15 dias a contar da respectiva notificação, o BNA apresenta os autos à distribuição e remete ao requerente cópia da

O procedimento considera-se iniciado na data do pagamento da taxa devida ou na data da junção do documento comprovativo do pedido ou da concessão de apoio judiciário

A audiência de julgamento deverá realizar-se no prazo de 20 dias a contar da distribuição.

O juiz poderá suspender a audiência para que se proceda a alguma diligência de prova, devendo, não obstante, o julgamento concluir-se no prazo de 10 dias. A sentença deve ser logo ditada para a acta

oposição. Os autos são igualmente apresentados à distribuição sempre que se suscite qualquer questão sujeita a decisão judicial.

Recebidos os autos o juiz pode convidar as partes ao aperfeiçoamento das peças processuais ou à apresentação de novo articulado, sempre que tal seja necessário para garantir o contraditório. Não julgando logo procedente alguma excepção dilatória ou nulidade que lhe cumpra conhecer ou não decidindo logo do mérito da causa, o juiz ordena a notificação das partes da data da audiência de julgamento.

A audiência de julgamento deverá realizar-se no prazo de 20 dias a contar da distribuição.

Em audiência, não sendo possível a conciliação das partes, produzir-se-ão as provas que ao caso couber, podendo cada parte apresentar até três testemunhas. Se considerar indispensável para a boa decisão da causa, o juiz poderá suspender a audiência para que se proceda a alguma diligência de prova, devendo, não obstante, o julgamento concluir-se no prazo de 10 dias. A sentença deve ser logo ditada para a acta.

- **Requerimento de diferimento da desocupação**

No caso de imóvel arrendado para habitação, dentro do prazo para a oposição ao procedimento em causa, o Arrendatário pode requerer ao juiz do tribunal judicial da situação do locado o diferimento da desocupação, por razões sociais imperiosas.

Sendo recebido este requerimento, o Senhorio é notificado para contestar, no prazo de 10 dias.

Este pedido deve ser decidido no prazo máximo de 20 dias, de acordo com o prudente arbítrio do tribunal, enumerando a lei determinadas circunstâncias que devem ser ponderadas pelo juiz nessa tomada de decisão. O diferimento não pode exceder o prazo de cinco meses a contar da data do trânsito em julgado da decisão de o conceder.

- **Termos posteriores**

Havendo título ou decisão judicial para desocupação do locado, o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça, desloca-se imediatamente ao locado para tomar posse do imóvel. O Senhorio e o Arrendatário podem acordar num prazo para a desocupação do locado.

Quando tenha sido cumulativamente pedido o pagamento das rendas, encargos ou despesas em atraso, o título para desocupação do locado e a decisão judicial que condene o requerido no pagamento daqueles constituem título executivo para pagamento de quantia certa.

Ao tomar posse do imóvel, o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça, procede ao arrolamento dos bens encontrados no locado, dispondo o Arrendatário do prazo de 30 dias para, após a tomada de posse do imóvel, remover todos os seus bens do locado, sob pena de estes serem considerados abandonados.

O agente de execução, o notário ou o oficial de justiça devem suspender as diligências para desocupação do locado:

- i) Sempre que o detentor da coisa, ao qual não tenha sido dada a oportunidade de intervir no procedimento especial de despejo, exhibir a) título de arrendamento ou de outro gozo legítimo do prédio, emanado do Senhorio, ou, b) título de

Quando tenha sido cumulativamente pedido o pagamento das rendas, encargos ou despesas em atraso, o título para desocupação do locado e a decisão judicial que condene o requerido no pagamento daqueles constituem título executivo para pagamento de quantia certa

Da decisão judicial para desocupação do locado cabe sempre recurso de apelação, que deve ser interposto no prazo de 30 dias, e que tem efeito meramente devolutivo

- subarrendamento ou de cessão da posição contratual, emanado do Arrendatário e documento comprovativo de haver sido requerida a respectiva notificação ao Senhorio ou documento com o mesmo efeito;
- ii) Tratando-se de arrendamento para habitação, quando se mostre, por atestado médico que indique fundamentadamente o prazo durante o qual se deve suspender a execução, que a diligência põe em risco de vida a pessoa que se encontra no local, por razões de doença aguda.

Posteriormente, ouvido o Senhorio, o juiz do tribunal judicial da situação do locado, decide se devem manter-se suspensas as diligências para a desocupação ou ordena o levantamento da suspensão e a imediata prossecução daquelas.

No prazo de 10 dias a contar da deslocação do agente de execução, do notário ou do oficial de justiça ao imóvel para a sua desocupação, ou do momento em que o Arrendatário teve conhecimento de ter sido efectuada a sua desocupação, pode este impugnar o título para desocupação do locado, apenas com fundamento na violação das disposições legais relativas à forma das comunicações entre as partes e à finalidade, conteúdo e efeito da notificação do requerimento de despejo ao Arrendatário.

Da decisão judicial para desocupação do locado cabe sempre recurso de apelação, que deve ser interposto no prazo de 30 dias, e que tem efeito meramente devolutivo.

Contactos

Filipa Arantes Pedroso | fapedroso@mlgts.pt
Helena Soares de Moura | hsmoura@mlgts.pt



MEMBRO
MLGTS LEGAL CIRCLE
INTERNATIONALITIES WITH THE PORTUGUESE-SPEAKING WORLD

Procurando responder às necessidades crescentes dos seus Clientes um pouco por todo o mundo, nomeadamente nos países de expressão portuguesa, a MORAIS LEITÃO, GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA estabeleceu parcerias institucionais com sociedades de advogados líderes de mercado no Brasil, Angola, Moçambique e Macau.

MORAIS LEITÃO, GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA

ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE
ADVOGADOS

LISBOA

Rua Castilho, 165
1070-050 Lisboa
Tel.: (+351) 213 817 400
Fax: (+351) 213 817 499
mlgtslisboa@mlgts.pt

PORTO

Av. da Boavista, 3265 - 5.2
Edifício Oceanvs – 4100-137 Porto
Tel.: (+351) 226 166 950
Fax: (+351) 226 163 810
mlgtsporto@mlgts.pt

MADEIRA

Avenida Arriaga, Edifício Marina Club, 73, 2º
Sala 212 – 9000-060 Funchal
Tel.: (+351) 291 200 040
Fax: (+351) 291 200 049
mlgtsmadeira@mlgts.pt

São Paulo, Brasil (em parceria)
Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr.
& Quiroga Advogados

Luanda, Angola (em parceria)
ALC – Angola Legal Circle Advogados

Maputo, Moçambique (em parceria)
MLC – Mozambique Legal Circle Advogados

Macau, Macau (em parceria)
MdME | Lawyers | Private Notary

MEMBER
LEX MUNDI
THE WORLD'S LEADING ASSOCIATION OF INDEPENDENT LAW FIRMS

www.mlgts.pt